

Rassegna stampa
25-26-27-28-29 aprile 2024

29 aprile 2024

10 | **LECCO**

GIORNALE DI LECCO
LUNEDÌ 29 APRILE 2024

Dopo un 2022 davvero da record le compravendite si sono confermate su buoni livelli seppur in calo del 9,6%

Quanto costano le case a Lecco?

GIORNALE DI LECCO
LUNEDÌ 29 APRILE 2024

LECCO | 11

del capoluogo e del 10% sul territorio. Sul fronte dei prezzi i dati mostrano valori in linea con l'anno precedente

L'analisi del mercato immobiliare

29 aprile 2024

«La città cambia pelle, i tanti cantieri lo dicono»



SITUAZIONE CANTIERI A LECCO CITTA'



Sopra un momento della presentazione della rilevazione dei prezzi del mercato immobiliare realizzata da Fimaa Lecco e qui a lato la mappa dei cantieri in città

LECCO (fvr) Quanto costano le case a Lecco e in provincia? Come si è sviluppato il mercato immobiliare nel capoluogo e sul territorio nell'ultimo anno? Sono solo alcune domande che hanno trovato risposta a Palazzo del Commercio di Lecco durante la presentazione della «Rilevazione Prezzi Mercato Immobiliare Lecco e Provincia», realizzata da Fimaa Lecco. Un appuntamento importante per il settore che ha visto la partecipazione anche del presidente nazionale **Santino Taverna**.

«Rendere noti i prezzi delle case è un servizio estremamente utile non solo per gli stakeholder, ma anche per gli acquirenti - ha detto Taverna - E lo è soprattutto in un periodo come questo, con un'economia ancora incerta a causa dei conflitti che hanno portato un rincaro delle materie prime e dei beni di prima necessità. Le famiglie hanno subito una forte contrazione del potere d'acquisto e questo, unito a una congiuntura non favorevole sul fronte dei mutui, ha conseguenze anche sul mercato immobiliare. Segnali positivi arrivano dalla riduzione del cuneo contributivo e delle aliquote Irpef».

Il numero uno di Fimaa nazionale ha poi analizzato l'impatto della Direttiva europea green sull'universo delle compravendite che erano esplose dopo la pandemia e ora stanno subendo quello che può essere considerato un calo fisiologico: «Sul fronte delle case green il testo che è stato recentemente approvato è più flessibile rispetto a quanto inizialmente ipotizzato, ad esempio i Paesi possono stabilire autonomamente quali edifici escludere».

Restano però dei paletti: «Gli edifici pubblici di nuova costruzione dal 2028 dovranno avere zero emissioni e la stessa cosa vale per le case, ma dal 2030. Buona parte del patrimonio italiano è composto da stabili edificati prima del 1976, quando le normative sul risparmio energetico erano inesistenti».

I numeri parlano chiaro e danno la dimensione di quella che sarà una vera e propria rivoluzione: «In Italia ci sono 32 milioni di immobili e 24 milioni sono abitati. Di questi più della

metà è da riqualificare. Con il superbonus ne sono stati ristrutturati 500mila con una spesa da parte dello Stato 122 miliardi di euro. Il 110% ha senza dubbio ridato ossigeno al settore con però palesi aspetti di iniquità sociale».

Dopo un intervento del

consulente legale di Fimaa Italia **Daniele Mammi** sul tema della conformità edilizia e a quello del direttore commerciale di Facile.it **Luca Rullo** sulla scelta del mutuo, è stata presentata l'indagine che fotografa la situazione del nostro territorio.

Dopo un anno caratterizzato da numeri straordinari come quelli registrati nel 2022, il mercato immobiliare lecchese nel 2023 si è confermato su buoni livelli, con un riscontro sostanzialmente positivo anche se in ribasso rispetto all'anno precedente. Le

compravendite residenziali in città nel 2023 sono state 666 (-9,6% rispetto alle 737 del 2022), comunque in aumento rispetto a tutti i dati registrati dal 2011 (con l'esclusione appunto del 2022) e con un +29,5% rispetto al dato di riferimento del 2019 (quando nel Comune ca-

29 aprile 2024

poluogo vennero effettuate 514 operazioni).

Il dato locale è sostanzialmente in linea con quanto fatto registrare a livello nazionale: nel 2023 le compravendite residenziali in Italia sono state 710 mila (-9,7% rispetto alle 785 mila del 2022 ma + 17,4% rispetto alle 579 mila del 2019).

«Questi numeri nel loro complesso mostrano un mercato immobiliare leccese vivace, nonostante un 2023 che ha subito una "contrazione annunciata", a causa dall'andamento dei tassi di interesse sui mutui per l'acquisto dell'abitazione. I tassi elevati hanno chiaramente ridotto il volume dei mutui e condizionato la fascia di acquirenti che fa ricorso a un finanziamento bancario per l'acquisto di un immobile - ha sottolineato Matteo Zambaldo, presidente di Fimaa Lecco - L'andamento positivo delle compravendite è legato principalmente alle nuove costruzioni e ai clienti "alto spendenti". I primi segnali del nuovo anno mostrano tassi in calo e inflazione sotto controllo: questo potrebbe favorire un trend positivo per quanto concerne il ricorso ai mutui bancari e quindi una ripresa anche di quella fascia. La leva finanziaria rimane fondamentale per gran parte delle famiglie: secondo le previsioni il mercato tenderà a normalizzarsi, almeno per un paio di anni, su tassi di interesse medi intorno al 2,5%».

Sul fronte dei prezzi, i dati mostrano valori in linea con l'anno precedente. Analizzando il sentiment del mercato, complessivamente sono cresciuti i prezzi legati a nuove aree edificabili (che hanno registrato a loro volta un incremento di valore) e a interventi qualitativamente importanti a livello costruttivo ed energetico, mentre il prezzo è rimasto in linea per gli immobili recenti. Ad avere rallentato sono invece i prezzi degli immobili più energivori.

«Come professionisti non vendiamo solo case - ha sottolineato Michele Bonaventura, vicepresidente di Fimaa Lecco - Ma siamo promotori di un territorio che è appetibile e lo dimostrano i tanti cantieri attivi e che verranno aperti a Lecco città, una città che sta cambiando pelle».

OLATE

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.800-3.200	2.000-2.300	1.500-1.800	800-1.300
Uffici	2.300-2.600	1.600-1.800	1.300-1.500	800-1.200
Negozi	2.200-2.600	1.500-1.800	1.200-1.500	800-1.200
Box a corpo	16.000-25.000			

PESCARENICO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	3.000-3.300	1.900-2.300	1.500-1.900	800-1.200
Uffici	2.300-2.800	1.600-1.900	1.200-1.500	700-1.100
Negozi	2.300-2.800	1.800-2.000	1.200-1.800	700-1.200
Box a corpo	18.000-30.000			

RANCIO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.700-3.200	1.700-2.100	1.300-1.600	700-1.100
Uffici	-	1.700-1.900	1.200-1.500	800-1.100
Negozi	-	-	-	-
Box a corpo	13.000-24.000			

S.GIOVANNI

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.700-3.200	1.800-2.200	1.300-1.700	800-1.200
Uffici	-	1.500-1.800	1.100-1.400	800-1.000
Negozi	-	1.500-1.900	1.000-1.300	500-700
Box a corpo	14.000-24.000			

S.STEFANO - VIALE TURATI

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.800-3.300	2.000-2.500	1.500-1.900	800-1.300
Uffici	2.600-2.800	1.600-1.800	1.300-1.600	700-1.200
Negozi	2.300-2.700	1.700-2.000	1.300-1.500	900-1.300
Box a corpo	17.000-28.000			

29 aprile 2024

LECCO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale Zona A	3.400-4.200	2.800-3.200	2.200-2.800	1.450-2.100
Residenziale Zona B	3.100-3.700	2.600-3.000	2.000-2.500	1.100-1.900
Residenziale Zona C	2.900-3.500	2.300-2.700	1.800-2.200	1.100-1.700
Uffici	2.900-3.200	2.400-2.800	1.750-2.700	1.100-1.600
Negozi Zona A	2.500-6.000			
Negozi Zone B-C	1.500-3.500			
Box a corpo Zone a-B-C	20.000-60.000			

ACQUATE

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.700-3.200	1.900-2.200	1.400-1.900	700-1.200
Uffici	2.300-2.700	1.500-1.800	1.100-1.400	700-1.100
Negozi	2.300-2.780	1.500-1.800	1.100-1.500	700-1.100
Box a corpo	14.000-25.000			

BELLEDO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.700-3.100	1.800-2.100	1.400-1.800	700-1.200
Uffici	2.200-2.700	1.600-1.800	1.200-1.500	700-1.000
Negozi	2.300-2.700	1.500-1.800	1.200-1.500	600-1.000
Box a corpo	13.000-23.000			

BONACINA

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.600-2.900	1.700-2.000	1.300-1.600	700-1.100
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	1.000-1.200	800-1.000
Box a corpo	13.000-23.000			

CASTELLO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	3.000-3.600	2.400-2.700	1.800-2.300	900-1.400
Uffici	2.600-3.000	2.000-2.400	1.600-2.000	800-1.200
Negozi	2.700-3.100	2.100-2.5	1.600-2.000	1.000-1.500
Box a corpo	19.000-30.000			

CHIUSO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.500-2.800	1.600-1.900	1.200-1.500	700-1.000
Uffici	-	1.400-1.700	1.000-1.300	700-1.000
Negozi	-	1.600-2.000	1.300-1.600	1.000-1.300
Box a corpo	12.000-22.000			

GERMANEDO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.700-3.000	1.800-2.100	1.500-1.700	700-1.200
Uffici	-	1.500-1.700	1.200-1.400	700-1.000
Negozi	-	1.600-1.800	1.200-1.400	800-1.000
Box a corpo	14.000-25.00			

LAORCA

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	-	1.500-1.800	1.200-1.500	600-1.000
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	-	-
Box a corpo	16.000-25.000			

MAGGIANICO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.600-2.900	1.600-1.900	1.200-1.550	600-1.000
Uffici	-	1.400-1.600	1.000-1.300	700-1.000
Negozi	-	1.700-1.800	1.400-1.600	800-1.200
Box a corpo	14.000-24.000			

MALAVEDO

	Nuovo Min-Max	Recente (<10 anni) Min-Max	11/30 anni Min-Max	>30 anni Min-Max
Residenziale	2.500-2.700	1.600-1.900	1.100-1.400	600-1.000
Uffici	-	-	-	-
Negozi	-	-	-	-
Box a corpo	14.000-24.000			

29 aprile 2024

Sul fronte degli affitti si registra una crescita significativa dei prezzi di locazione

Aumentano le quotazioni del Lago e sta andando bene anche la Brianza

LECCO (fvr) La situazione immobiliare sul territorio è sostanzialmente in linea con quella del capoluogo. In provincia di Lecco infatti le compravendite si sono attestate a quota 3941 contro le 4376 del 2022 (-10% annuo), ma in aumento del 24,4% rispetto al dato 2019 (anno di riferimento prima dell'emergenza Covid, ndr) quando il volume complessivo era stato pari a 3168 operazioni.

Osservando le aree geografiche provinciali grande

interesse ha destato la zona del Lago, (Bellano sopra tutti, ma anche Colico, Dervio, Varenna, Mandello Lierna e Dorio). Bene anche la Brianza meratese e Casatese: questi territori infatti hanno avuto un bel rilancio.

La rilevazione dei prezzi del mercato immobiliare realizzata dalla Fimaa Lecco ha lanciato uno sguardo anche sulla situazione degli affitti nella nostra provincia. Il mercato ha scontato una carenza di offerta di im-

mobili da proporre ai clienti e un aumento significativo dei prezzi di locazione.

«Diversi i fattori che hanno inciso, tra cui anche l'incremento degli immobili destinati a un utilizzo turistico - la chiosa **Matteo Zambaldo**, presidente di Fimaa Lecco - La diffusione di numerose case vacanza ha sicuramente contribuito ad accrescere l'attrattiva del territorio, ma nello stesso tempo ha infatti tolto dal mercato una parte di stock significativa».



QUOTAZIONI COMUNI

Elenco dei comuni con variazione media residenziale (quotazioni) > 5% **Periodo: 2023/2022**

Fonte: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia 2024

